



**Axel Markwardt**  
Berufsmäßiger Stadtrat

Herrn Stadtrat  
Hans Podiuk  
CSU-Fraktion  
Rathaus

München, den 25.07.2016

Vereinfachung der SoBoN-Berechnung im Kommunalreferat

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20/F00599 von Herrn Stadtrat Hans Podiuk  
vom 01.06.2016, eingegangen am 01.06.2016

Sehr geehrter Herr Stadtrat Podiuk,

mit Schreiben vom 01.06.2016 haben Sie gemäß § 68 GeschO oben genannte Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter gestellt.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

*„Im Kommunalausschuss vom 28. April wurde der Tagesordnungspunkt „Vereinfachung der Berechnungsverfahren der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ abgesetzt. Dies wurde mehrheitlich mit der Aussage begründet, dass man die SoBoN-Vereinfachungen im Planungsausschuss insgesamt vorgestellt bekommen wolle, bevor man über partielle Änderungen abstimme.*

*Das Kommunalreferat führte aus, dass die vorgeschlagenen Änderungen nicht die generellen SoBoN-Bestimmungen betreffe, sondern das Bebauungsplanverfahren im Wirkungsbereich des Kommunalreferats vereinfachen und damit beschleunigen würde. Generelle SoBoN-Änderungen würde man selbstverständlich übernehmen.*

*Da es sich bei vielen Verfahrensschritten um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt, braucht das Kommunalreferat unserer Auffassung nach keinen Stadtratsbeschluss, um Vereinfachungen selbstständig festzulegen. Eine Übersicht, welche Vereinfachungen deshalb schon jetzt in Kraft treten können, ist deshalb sinnvoll.“*

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26057  
axel.markwardt@muenchen.de

In diesem Zusammenhang bitten Sie um die Beantwortung der folgenden Fragen:

**Frage 1**

*„Welche Vereinfachungen und Beschleunigungen des SoBoN-Berechnungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens wendet das Kommunalreferat auch ohne Stadtratsbeschluss schon jetzt an?“*

**Antwort:**

**a) Frühzeitige Verhandlungen zu den städtebaulichen Regelungen und Umlegungsverfahren**

Sofern dem Kommunalreferat die Federführung für die städtebaulichen Regelungen obliegt, was regelmäßig bei Umlegungen der Fall ist, wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit der Ermittlung des Regelungsbedarfs, den Verhandlungen und konkreten Abmachungen begonnen, auch wenn noch kein verlässlicher Planungsstand gegeben ist. So sollen die Gespräche mit den Beteiligten konkretisiert und intensiviert werden, noch ehe das Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB) abgeschlossen ist; selbst wenn zu diesem Zeitpunkt nicht von einem hinreichend sicheren Planungsstand gesprochen werden kann bzw. noch maßgebliche Änderungen der Planung möglich sind, sind solche Gespräche zielführend, weil auch über noch zu klärende Fragen Übersicht geschaffen werden kann.

Damit z. B. der aktuelle Bebauungsplan Nr. 2061 zum „Werksviertel“ zeitnah aufgestellt werden kann, hat das Kommunalreferat - dort obliegt ihm die Federführung für die städtebaulichen Regelungen (einvernehmliche gesetzliche Umlegung) - bereits in dieser Weise gehandelt und noch **weit vor** Abschluss der Behördenbeteiligung konkret über künftige Erschließungsflächen, die Kindertageseinrichtungen etc. verhandelt. Das Kommunalreferat nimmt dabei in Kauf, dass zumindest teilweise vergeblich gearbeitet worden wäre und wird, wenn sich aufgrund der Behördenbeteiligung die Planungsdaten noch einmal verändern.

**b) Einführung von vernetzenden Instrumenten aus der Projektsteuerung**

Bestärkt durch die Beratung durch die Firma Drees & Sommer aus dem Jahr 2015 hat das Kommunalreferat im Herbst 2015 eine eigene „Koordinierungsgruppe“ für Planungsverfahren eingerichtet.

Die Koordinierungsgruppe erarbeitet zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- konkrete **Zeitpläne** für die planungsbegleitenden Regelungen
- legt **Prioritäten** fest und
- **überwacht** deren Einhaltung im Referat.

So können Verzögerungen frühzeitig erkannt, vermieden oder gegebenenfalls kompensiert werden.

Ebenfalls im Herbst 2015 wurden innerhalb des Kommunalreferates die Zuständigkeiten mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Ansprechpartner gestrafft.

### **c) Standardisierte Vertragsmuster und Vertragsklauseln**

Das Kommunalreferat hat in Rücksprache mit dem Referat für Bildung und Sport sowie dem Baureferat ein **standardisiertes Vertragsmuster** für den Erwerb von integrierten Kindertageseinrichtungen (KiTas) erarbeitet. Abweichungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, wodurch Arbeitskapazitäten und zeitliche Ressourcen für andere Planungsverfahren frei werden.

#### **Frage 2**

*„Welche Vereinfachungen und Beschleunigungen des SoBoN-Berechnungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens plant das Kommunalreferat künftig auch ohne Stadtratsbeschluss anzuwenden?“*

Das gesamte SoBoN-Verfahren ist stark konsensorientiert. Aus diesem Grund arbeiten die beteiligten Referate stets auf eine Übereinkunft mit der Münchner Bauträgerschaft bezüglich Neuerungen des SoBoN-Verfahrens hin. Weitere Vorschläge des Kommunalreferates zur Vereinfachung des SoBoN-Verfahrens, welche nicht die SoBoN-Verfahrensgrundsätze- oder beschlüsse ändern und deshalb keine Zustimmung des Stadtrates erfordern, werden deshalb derzeit in der stattfindenden Bauträgerrunde eingebracht und umgesetzt, wenn sich eine Einigung diesbezüglich erzielen lässt.

### **a) SoBoN-Berechnung möglichst nur einmal erstellen**

In der Vergangenheit hat sich die Praxis herausgebildet, dass der GeodatenService München des Kommunalreferates (GSM) auf Wunsch des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu verschiedenen Planungsständen und -varianten eigene SoBoN-Berechnungen erstellt, die ggf. auch neue Grundstücksbewertungen durch das städtische Bewertungsamt nötig machten.

Zur Entlastung wird jedoch vom Kommunalreferat vorgeschlagen, dass in der Regel möglichst **nur noch eine SoBoN-Berechnung** erstellt wird. So kann auch das städtische Bewertungsamt entlastet werden. Diese SoBoN-Berechnung muss allerdings auf einem verlässlichen Planungsstand aufbauen.

Bei nachfolgenden **wesentlichen** Planänderungen, die neue Bewertungen erforderlich machen, sollen auch künftig nach besonderem Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung **und nach Rücksprache in der AG SoBoN** unter Klarstellung der möglichen zeitlichen Auswirkungen mehrere SoBoN-Berechnungen vom GSM erstellt werden können. Das Kommunalreferat wird diesen Vorschlag in die derzeit laufenden Bauträgergespräche einbringen.

#### **b) Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor Fertigstellung der Bewertung**

Die Erfahrung zeigt, dass gerade in der letzten Phase vor Abschluss städtebaulicher Verträge die Einigungsbereitschaft oft hoch und allseits die Einsicht vorhanden ist, dass für erkannte Regelungsfragen sinnvollerweise rasch abschließende Lösungen gefunden werden sollten, damit nicht zu viel ungelöste Streit- oder Zweifelsfragen in die Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, mit anderen Worten in die Vollzugsphase, verschoben werden. Diese ist für die Beteiligten meist arbeitsintensiv genug, nicht zuletzt wegen der Ausführungsverträge zur Erschließung oder den Kindertagesstätten. Aus diesem Grund ist es grundsätzlich sinnvoll, die Bewertungen noch vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages abzuschließen.

Dennoch kann es ausnahmsweise im Einzelfall geboten sein, die Bewertung von Flächen, die die Stadt entgeltlich erwerben muss (nicht planungsursächliche Flächen) oder für die sie ein Bereitstellungsentgelt verlangen muss (ursächliche Flächen) oder auch für eigene Flächen, die die Stadt an die Planungsbegünstigten zur Arrondierung verkaufen will, **in die Zukunft zu verschieben**.

Dies ist allerdings **nur vertretbar**, wenn auf der anderen Seite ein Wille zum Konsens vorhanden ist, besondere Konfliktlagen fehlen und nicht die Sorge besteht, dass sich langwierige, möglicherweise auch gerichtliche Auseinandersetzungen anschließen. Bereits im städtebaulichen Vertrag müssen die **Eckpunkte** einer zukünftigen Bewertung genau fixiert werden. Es ist also die bau- und planungsrechtliche Qualität der Flächen (Ermittlung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zu einem bestimmten Stichtag präzise festzuschreiben, desgleichen auch der Stichtag für die Ermittlung der Preis- und Währungsverhältnisse. Zuletzt muss die andere Seite das Gutachten des Bewertungsamts im Sinne einer Schiedsvereinbarung akzeptieren. Hilfsweise kommt auch die zusätzliche Einschaltung des Gutachterausschusses in Betracht, dessen Kosten sich die Vertragspartner gegebenenfalls teilen müssen, und zwar gemäß prozessrechtlicher Grundsätze in dem Verhältnis, in dem die Parteien mit ihren Ausgangsvorstellungen unterliegen bzw. sich durchsetzen.

Ein Verschieben von Grundstücksbewertungen auf die Zeit nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags in geeigneten Fällen soll dann akzeptabel sein, wenn die genannten Voraussetzungen (Grundstücksqualitäten und Stichtage sind fixiert, Bewertung durch Bewertungsamt oder Gutachterausschuss anerkannt) erfüllt sind. In den Ankaufsfällen wird nach den jeweiligen Wertgrenzen des Einzelfalls der Stadtrat wie bisher befasst. Das Kommunalreferat wird das Thema in die laufenden Bauträgergespräche einbringen.

**c) Hinwirken auf eine Änderung der Geschäftsordnung: Weniger Stadtratsbefassungen bei KiTa-Ankäufen**

Unabhängig von der Vertagung der Beschlussvorlage wird das Kommunalreferat auch weiterhin beim dafür zuständigen Direktorium darauf hinwirken, eine Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrates herbeizuführen, die keine weitere Stadtratsbefassung beim Ankauf von im Bebauungsplan festgesetzten KiTas erfordert.

Das Kommunalreferat wendet wie ausgeführt bereits einige Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung an und wird auch auf weitere Änderungen hinwirken. Den Zielsetzungen Ihrer Anfrage wird daher Rechnung getragen.

Die übrigen Vorschläge zur Beschleunigung und Vereinfachung der SoBoN-Berechnung und des SoBoN-Verfahrens, welche in der Beschlussvorlage vom 28.04.2016, Nr. 14-20/V 0576, vorgestellt wurden, würden die SoBoN-Verfahrensgrundsätze oder SoBoN-Beschlüsse ändern bzw. hätten ggf. veränderte finanzielle Auswirkungen zur Folge und erfordern deshalb die Zustimmung des Stadtrates. Dies betrifft beispielsweise den Vorschlag, künftig nur noch Bankbürgschaften als Sicherheiten zu akzeptieren, die Anfangswerte nicht mehr zum frühen Zeitpunkt der Grundzustimmung zu ermitteln, ein verändertes Vorgehen zur Ermittlung des An- bzw. Verkaufspreises von Klein- und Splitterflächen zu ermöglichen sowie die SoBoN-Berechnung in diesen Fällen zu verkürzen oder die Gutachten der Vertragspartner regelmäßig als Grundlage für die Besicherung der Altlasten- und Kampfmittelrisiken zu verwenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt  
Kommunalreferent